

六大行房地产对公信贷回升：贷款新增逾3500亿元 不良率企稳

本报记者 杨井鑫 北京报道

随着上市银行陆续披露2024年财报，房地产行业的信贷情况受到了市场高度关注。为了进一步

加大信贷投放 规模持续回升

国有六大行2024年房地产对公贷款总量达到了4.45万亿元,较年初增长超过3500亿元。

在国有六大行中,五家银行2024年的房地产对公贷款规模有所增加,其中工商银行(601398.SH)新增信贷投放超过千亿元居首,而农业银行(601288.SH)该领域的信贷规模则小幅下降。

截至2024年年末,工商银行房地产对公贷款规模达到8809.86亿元,较年初新增1187.6亿元,增长15.6%,房地产对公贷款在贷款总量中的占比由5.1%提升至5.4%。

工商银行对此解释称,房地产对公贷款的增长主要是各类租赁住房贷款、城市房地产融资协调机制“白名单”项目贷款以及经营性物业贷款等增长所致。

数据显示,工商银行助力房地

风险加速出清 资产质量改善

随着房地产政策组合拳的落地见效,预判中国房地产市场会逐渐止跌回稳。

商业银行房地产信贷风险近年来一直是银行化解风险的重点领域。在出清存量风险和严控新增不良并举的情况下,当前多家国有大行的房地产对公贷款的不良率降到了5%以下,资产质量已有了较大的改善。

数据显示,截至2024年年末,工商银行房地产对公贷款不良率为4.99%,较上一年度5.37%下降了38BP(基点)。

工商银行副行长王景武指出,该行从“增防化治”四个方面综合施策,在坚决贯彻落实房地产融资协调机制的同时,严把新增资产选择关,着力构建分散多元均衡的房地产投融资结构,加大风险房企和项目的处置出清力度。房地产行业贷款整体呈现“质量向好、结构优化”的良好态势。

建设银行、农业银行和中国银行2024年房地产对公贷款不良均

解房地产领域风险,监管部门在2024年持续推进城市房地产融资协调机制中“白名单”的扩围增效,以“应贷尽贷”支持保交楼工作。目前房地产行业融资环境是否有所改

产止跌回稳,积极对接城市房地产融资协调机制“白名单”项目,2024年投放金额超1300亿元。

与工商银行相比,中国银行(601988.SH)2024年年末房地产对公贷款投放量在六大行中最多。截至2024年年末,中国银行房地产对公贷款规模达到9672.97亿元,较年初新增925.5亿元,增长10.58%,房地产对公贷款规模在贷款总量中占比由4.39%提升至4.49%。

数据显示,建设银行(601939.SH)、交通银行(601328.SH)和邮储银行(601658.SH)三家银行2024年年末房地产对公贷款规模分别为9083.8亿元、5276.75亿元

实现了双降。数据显示,截至2024年年末,建设银行、农业银行和中国银行的房地产对公贷款不良贷款余额为435.18亿元、463.39亿元和477.99亿元,分别同比减少了46.4亿元、2.76亿元和3.73亿元;不良率分别为4.79%、5.4%和4.94%,分别下降了85BP、2BP和57BP。

农业银行行长王志恒表示,该行将促进房地产市场平稳健康发展与房地产风险化解相结合,2024年房地产贷款不良率下降0.02个百分点。在风险防控领域聚焦“重点领域风险防控”“市场风险防控”“科技风险防控”三大关键词,高质量统筹好发展与安全。例如,针对重点领域坚持前瞻性部署,“一户一策”推进房地产风险精准处置。

中国银行副行长武剑表示,从该行新生成不良情况来看,总体情况稳定。对公方面,房地产行业风险已经逐步出清。展望2025年,随着国

家一揽子增量政策落地转化,房地产市场有望初步止跌回稳,预计中国银行开发贷款资产质量压力有望延续2024年边际改善的趋势。

建设银行信贷管理部总经理黄建锋表示,2024年国家出台一系列房地产政策的效果正在不断显现。在这一形势下,建设银行一方面积极落实房地产领域一揽子政策,助力房地产市场平稳健康发展,另一方面也在加大风险管控,确保房地产领域资产质量稳定可控。

另外,交通银行和邮储银行两家银行的房地产对公贷款不良率分别为4.85%和1.94%,分别同比下降了14BP和51BP。

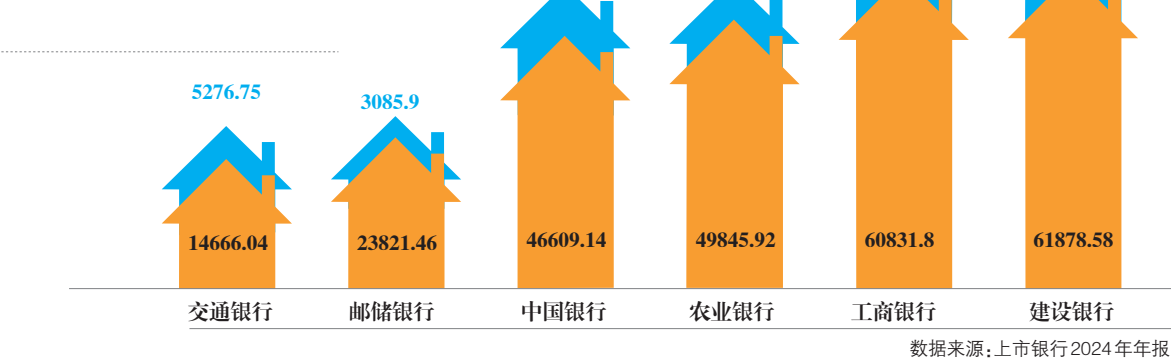
交通银行表示,该行积极贯彻落实国家及监管关于促进房地产市场平稳健康发展、服务构建房地产新发展模式的各项政策要求,助力推动金融与房地产良性循环。目前交通银行对公房地产贷款结

构良好,信贷资产集中于长三角、京津冀、粤港澳、成渝、长江中游等具有产业支撑、人口聚集效应的城市群、都市圈核心城市,业态结构以住宅为主。

针对银行房地产信贷风险相关问题,多家股份制银行纷纷表态。兴业银行(601166.SH)行长陈健表示,2024年该行房地产贷款在总贷款中占比下降0.49个百分点,因降风险房地产项目敞口约143亿元。“去年兴业银行房地产业务风险集中爆发的峰值已经过去。”

民生银行(600016.SH)副行长黄红日表示,从不良贷款生成来看,2024年房地产业不良贷款的生成额、生成率都比2023年略有下降。后续,随着房地产政策组合拳的落地见效,预判中国房地产市场会逐渐止跌回稳,这也将为民生银行推进房地产领域的风险化解创造更为有利的条件。

年初新增逾3500亿元。在资产质量方面,六大行房地产行业不良率均有所下降,整体呈现出企稳态势。但是六大行零售端个人住房贷款规模持续“缩水”,市场需求仍偏弱。



项目超1000个,完成贷款投放超4000亿元。

记者粗略统计,国有六大行2024年的房地产对公贷款总量达到了4.45万亿元,较年初4.09亿元增长超过3500亿元,增幅为8.54%。对比2023年该领域对公贷款增速6.6%来看,六大行在房地产行业的信贷投放力度不断加大。

虽然2024年国有大行个人住房贷款规模下降,但是积极的信号已有所显现。建设银行副行长纪志宏表示,去年中央政治局会议后,一系列促进房地产市场止跌回稳的政策出台,房地产市场出现了积极变化,从建设银行的情况来看,个人住房贷款的受理量显著回升。去年四季度建设银行的个人住房贷款日均受理量环比提升73%,同比提升35%。

同时,纪志宏针对提前还款情况表示,整体看存量房贷利率调整后,新、旧房贷的利差显著收窄,客户利息负担减轻,提前还款也有所减少。“去年四季度贷款的提前回收和三季度相比环比下降6.6%,今年一季度环比继续下降,尽管提前还

“限售政策的松绑将有助于拉动需求,带动银行个人住房贷款投放。”

民企债券净融资由负转正

中证鹏元统计数据显示,2025年2月,交易所市场共发行信用债券293只,发行规模2150.99亿元,同比分别上升72%和152%。其中,民企债券发行51.50亿元,同比增加9.3倍,净融资44.39亿元,由负转正。

邵科指出,对于民企来说,债券融资的核心优势主要体现在:债券融资的利率通常低于银行贷款,特别是高评级的优质企业,同时发行费用也通常低于股权融资;债券的发行期限可以达到3—5年甚至更长,有效匹配项目周期,特别是用于技术研发、设备升级等长期项目,缓解“短贷长投”问题;债券属于债权融资,与股权融资相比,不会稀释创始股东股权,可以保证民企创始人对企业的控制权;公开发行债券需要披露民营企业的财务信息和信用情况,可增强市场对企业的认可度,提升企业形象,有助于后续进一步融资。

高慧珂也指出,相比银行贷款,债券募集资金期限更长,且资金使用更加灵活。目前发行债券实行注册制,更有储架发行、常发行计划等发行机制,增强了发行人的融资便利性,尤其是一些主题品种,如科创债、绿色债等均设有绿色通道,发行效率更高。并且,债券市场产品丰富多样,可以满足发行人多元化的融资需求,除了以上主题品种,还有同时具有债务性与权益性融资特征的混合型融资工具,如永续债、可转债等,还有可以盘活存量资产的结构化融资产品等,发行条款中可以灵活设计回售、赎回、浮动利率等债券条款。

近日,在上海证券交易所(以下简称“上交所”)和中华全国工商

业联合会联合举办的支持民企债券融资专题培训会上,上交所相关负责人表示,在推动民营经济发展的进程中,上交所始终重视和大力支持民企通过债券市场融资发展。数据显示,自2015年以来,民营企业在上交所市场累计发行债券约1.64万亿元,占全市场民企债券融资规模的43%。其中,2024年,上交所支持百余家民营企业实现债券和资产支持证券融资超过2200亿元。

今年2月,央行、金融监管总局等五部门联合召开金融支持民营企业高质量发展座谈会,出台一系列支持政策;3月,交易商协会发布《银行间债券市场进一步支持民营企业高质量发展行动方案》,明确提出加大民营企业资产担保债券支持力度,鼓励创新担保模式以提升融资效率。

记者采访了解到,当前民企发债还面临一些难点,需要政策更进一步支持。高慧珂表示,民营企业发行债券过程中主要面临以下难点:一是债券市场增信体系不完善,各类担保措施(包括关联企业担保、专业担保机构担保、信用衍生品等)在支持民营、科技型企业融资方面发挥的作用有限。二是国内高收益债券市场发展缓慢,未能发挥为更多民营企业提供融资渠道的作用。三是民企债券投资生态不完善,一方面债券市场投资者风险偏好较低,投资者多元化程度低,另一方面,信息披露、风险防范和预警、违约处置机制等市场制度也存在不完善之处,影响投资者投资民企债券的积极性。四是为了提升对民企的覆盖面,债券市场产品创新的深度、广

度还有提升空间。

对此,高慧珂建议,要支持民营企业发债融资,首先在发行端,继续鼓励优质民营企业发债,完善分层管理制度,对于信用资质较弱的民企,需要借助多元化增信机制+丰富的产品创新+发展高收益债券市场等多项措施的配合支持。多元化增信机制包括:探索抵质押资产创新,发挥政策性担保工具作用、发展信用衍生品市场等。丰富的产品创新包括大力发展科创债、绿色债等重点支持领域的融资工具,以及可转债、ABS(资产支持证券化)等产品,还应继续探索结构创新、条款创新,丰富市场供给。发展高收益债券市场需要丰富投资者结构、加强投资者保护、完善各项债券市场基础制度(信息披露、定价机制、风险对冲工具等)。其次在投资端,可以出台政策鼓励民企债券投资,加大投资者保护力度,提升投资者信心,还需要丰富投资者类型,吸引高风险偏好的投资者参与投资,能够促进国内高收益债券市场的整体发展。最后,在市场配套支持方面,需要加强风险防范制度建设,完善风险处置机制、健全违约处置相关法律法规基础等。

上交所将积极畅通民营企业债券融资渠道,多措并举努力提升民营企业债券融资的可得性和便利性。具体而言,一是优化债券融资制度安排,提升服务质效;二是创新试点,助力民企盘活存量;三是推动建立增信机制,着力解决民企“融资难”;四是持续开展二级市场建设,努力缓解民企“融资贵”;五是建立全链条服务机制,多维度服务民企融资。

债市活水加速入场 “主体+资产”双信用破解民企融资困局

本报记者 郝亚娟 张荣旺 上海 北京报道

近日,招商银行(600036.SH)上海分行落地某大型民营控股集团资产担保债券承销项目。这是全市场首单股票质押型资产担保债券,通过“主体信用+资产担保”

降低债券融资成本

近日,首单股票质押型资产担保债券发行。该笔债券发行规模为10亿元人民币,期限1+1年,票面利率4.8%,全场认购倍数1.68倍,边际认购倍数1.27倍,发行定价较同期中债金融估值中心预测的发行人1年期国债信用债估值中枢下近约60BP(基点),显著降低了债券融资成本。

招商银行上海分行作为该笔债券的主承销商,发挥重要作用。招商银行上海分行方面表示,该行实施创新性产品设计,引入专业第三方担保品管理机构作为债权代理人,承担接受股票质押、行使质押权及处置质押资产等职责,解决了投资人分散导致的质押登记及违约追偿难题。项目同步设置债权文书公证机制,经过公证的债权文书具有更强的法律效力,一旦发生违约事件,能加快担保品的执行效率,为投资人权益提供坚实保障。

中国银行(601988.SH)研究院银行业与综合经营团队主管邵科告诉记者,银行通过创新担保模式能够一定程度上缓解民营企

业的双重信用保障机制为企业开辟了全新的融资渠道。

《中国经营报》记者注意到,多地金融部门召开金融支持民营企业高质量发展相关会议,围绕信贷资源配置优化、融资渠道拓展、充分发挥债券融资功能等方面进行部署。

“大多数民营企业自身信用资质较弱,在当前债券市场环境下,要想通过发行债券融资,往往需要进行增信。”高慧珂坦言,通常民营企业又缺乏受市场认可的抵质押资产,实践中往往需要寻找第三方担保(关联方国企或专业的第三方担保机构)为其增信。从实践看,关联方担保效力不足,而专业担保机构一方面出于自身风控考虑,将绝大多数民营企业拒之门外,另一方面高额

的担保费率也会推升民营企业的融资成本。因此,传统的增信方式在支持民企债券融资中的作用有限,需要创新担保模式。此外,对投资者而言,创新担保模式,可以提升投资者的信心,激发投资者投资民企债券的动力。

浙江省重点智库浙商研究院教授杨轶清指出,债券融资在操作上比银行贷款更为复杂,而股权融资相对便捷。大型民营企业通常资质较好,一般能够满足相关要求。此次引入股票质押机制,进一步拓宽了融资渠道。然而,对于中小民营企业而言,这类融资方式仍存在较高的门槛限制,目前符合要求的中小企业仍属少数,因此对缓解中小企业融资难问题的助力相对有限。

“需要重点关注此类融资模式的风险。股票质押型资产担保直接关联二级市场股价波动,其风险会传导至债券安全性,从而增加风险控制及到期兑付管理的难度。因此,在产品的设计阶段就需统筹考量风控需求与市场波动因素。”杨轶清强调。

“需要重点关注此类融资模式的风险。股票质押型资产担保直接关联二级市场股价波动,其风险会传导至债券安全性,从而增加风险控制及到期兑付管理的难度。因此,在产品的设计阶段就需统筹考量风控需求与市场波动因素。”杨轶清强调。